WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Objektnummer FALC-SLa-70868*

# *Platz für drei Generationen - FALC Immobilien Heilbronn*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***499.000,00 €*** |
| ***Kaufpreis pro m²*** | ***1.641,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere In*** |
| | ***Exposé inkl. MwSt.*** |

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

| | |
|---|---|
| ***Wohnfläche*** | ***304,0 m²*** |
| ***Grundstücksfläche*** | ***1.191,0 m²*** |
| ***Gesamtfläche*** | ***356,0 m²*** |
| ***Anzahl Zimmer*** | ***8,0*** |
| ***Anzahl Schlafzimmer*** | ***4,0*** |
| ***Anzahl Badezimmer*** | ***2,0*** |
| ***Anzahl Stellplätze*** | ***4,0*** |
| ***Anzahl Balkone*** | ***2,0*** |
| ***Baujahr*** | ***1975*** |
| ***Zustand*** | ***Gepflegt*** |
| ***Letzte Modernisierung*** | ***2003*** |
| ***Ausstattungskategorie*** | ***Standard*** |
| ***WG-Geeignet*** | |
| ***Bad*** | ***Dusche, Wanne, Fenster*** |
| ***Küche*** | ***Einbauküche*** |
| ***Bodenart*** | ***Fliesen, Laminat, Dielen*** |
| ***Kamin*** | |
| ***Heizungsart*** | ***Zentral*** |
| ***Befeuerung*** | ***Öl*** |
| ***Gartennutzung*** | |
| ***Sauna*** | |
| ***Unterkellert*** | ***Keller*** |
| ***Abstellraum*** | |
| ***Gäste-WC*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Bedarfsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***23.02.2035*** |
| ***Energiebedarf*** | ***126*** |
| ***Energieträger*** | ***Öl*** |
| ***Energieeffizienzklasse*** | ***D*** |
| ***Ausstelldatum*** | ***24.02.2025*** |
| ***Geltende EnEV*** | ***2014*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Roigheim - hier macht Wohnen Freude!***

***Die sympathische, idyllische Gemeinde liegt im malerischen Seckachtal in der Übergangszone vom Bauland zur Kocher- Jagstebene und zählt mit seinen derzeit knapp 1.500 Einwohnern zu den kleinsten noch selbstständigen Gemeinden im Landkreis Heilbronn. Durch seine landschaftlich schöne Lage im Seckachtal bietet sich Roigheim hervorragend für Tagesausflüge an, die auch über den vorhandenen Seckachtalradweg in eine mehrtägige Radtour integrierbar sind.***

***Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Straße mit einer charmanten Wohnatmosphäre. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre harmonische Struktur und ihre Begeisterung für Outdoor-Aktivitäten aus.***

***Besonders zeichnet sich die unmittelbare Nähe zu essenziellen Einrichtungen aus. Mit dem Gemeindekindergarten direkt um die Ecke ist es ein Leichtes, die Kleinen morgens schnell und stressfrei in der Kindergarten zu bringen. Wenige Schritte weiter befindet sich die Grundschule von Roigheim.***

***Für Freizeitaktivitäten und gemeinsames Spielen im Freien bieten sich gleich zwei Spielplätze in fußläufiger Entfernung an. Ein erholsamer Spaziergang dorthin könnte zudem an einem der lokalen Cafés oder Restaurants vorbeiführen, wo Sie die Möglichkeit haben, die lokale Küche zu genießen.***

***Ein weiteres Highlight ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle sowie ein Bahnhof sind schnell erreicht, wodurch sich eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte ergibt. Die ärztliche Versorgung ist durch eine nahegelegene Praxis gesichert, die in wenigen Gehminuten erreicht werden kann, was für das Wohlbefinden und die Sicherheit der Anwohner spricht.***

***Tauchen Sie ein in eine harmonische Dorfgemeinschaft und genießen Sie die Vorteile der Nähe zu wichtigen Einrichtungen in einem charmanten Umfeld.***

## *Objektbeschreibung*

***Genießen Sie die atemberaubende Aussicht auf das malerische Örtchen Roigheim!***

***Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses charmante Einfamilienhaus mit praktischer Einliegerwohnung zu entdecken, das sich in der ruhigen Umgebung von Roigheim befindet und Ihnen von Herrn Franzke angeboten wird. Das Gebäude wurde 1975 erbaut und 2003 modernisiert, sodass es Ihnen viel Raum für Ihre individuellen Ideen bietet.***

***Auf einem großzügigen Grundstück von 1.901 m² erwartet Sie eine beeindruckende Wohnfläche von etwa 304 m², verteilt auf drei Ebenen – ideal für die ganze Familie! In den oberen beiden Stockwerken finden Sie auf ca. 239 m² sieben Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad, zwei separate WCs und einen Balkon. Die Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche, Bad und Balkon bietet zusätzlich über 65 m².***

***Freuen Sie sich auch auf einen gepflegten Garten, eine Sauna mit angrenzender Dusche und WC, eine Waschküche, mehrere Abstellräume auf allen Etagen. Zwei Doppelgaragen, ein Carport und mehrere Stellplätze im Hof runden das Angebot ab.***

***Beheizt wird dieses Juwel mit Öl über eine Zentralheizung, zusätzlich gibt es durch Kachelöfen heimelige Wärme. Die zahlreichen Fenster mit Kunststoffrahmen sind hell und isolierverglast und mit Jalousien ausgestattet. Auf den Böden erwarten Sie edles Parkett, pflegeleichtes Laminat und zeitlose Fliesen.***

***Die Verkehrsanbindungen sind hervorragend, und Schulen, Kitas sowie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.***

***Bitte beachten Sie, dass einige Bilder in unserem Exposé Visualisierungen sind, die Ihnen eine Vorstellung davon geben, wie die eingerichteten Zimmer aussehen könnten.***

***Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang verschafft Ihnen einen noch besseren ersten Eindruck von der Immobilie. Geben Sie einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein und begeben Sie sich auf Entdeckungstour: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3115015***

***Oder besuchen Sie uns einmal auf YouTube: https://youtu.be/jFeTyyWZD0g?si=FAAc0InYaXKz96Vv***

## *Ausstattung*

***Genießen Sie ein modernes Familien-Wohnerlebnis mit einer gemütlichen Rückzugsoase!***

***Der Außenbereich ist nur eines der vielen Highlights dieser Immobilie. Im Winter wird der Schneemann zum Teil Ihrer Familie, im Frühling genießen Sie die erwachende Natur, im Hochsommer ist Platz für ein Planschbecken, und im Spätsommer werden Grillabende mit Freunden zu unvergesslichen Erinnerungen.***

***Im großzügigen Wohnzimmer im Hochparterre können Sie entspannen und einfach mal die Seele baumeln lassen. Die große Fensterfront sorgt für viel Licht und eine einladende Atmosphäre – hier können Sie die Zeit mit Ihrer Familie und Ihren Freunden in vollen Zügen genießen.***

***Haben Sie schon immer von einer Küche geträumt, die Sie auf Ihren kulinarischen Reisen begleitet? Hier wird dieser Traum Wirklichkeit! Verwöhnen Sie Ihre Familie und Freunde mit köstlichen Gerichten in Ihrem eigenen Zuhause. Zahlreiche Schränke bieten ausreichend Stauraum für Vorräte und Kochutensilien, und eine große Kühl- und Gefrierkombination hält frische Lebensmittel bereit. Natürlich dürfen Geschirrspüler und Backofen nicht fehlen! Ein leistungsstarkes Cerankochfeld und viel Arbeitsfläche lassen das Herz eines jeden Kochs höher schlagen, während die integrierte Dunstabzugshaube unangenehme Gerüche und Dampf nach draußen leitet.***

***Ein Durchgangszimmer neben der Küche eignet sich hervorragend als Esszimmer, und eine praktische Garderobe sorgt dafür, dass auch größere Gegenstände wie Bügelbrett oder Staubsauger ordentlich verstaut werden können.***

***Das Badezimmer ist mit einer einladenden Badewanne ausgestattet, die zu entspannenden Schaumbädern einlädt – der perfekte Start in den Tag! Ein separates WC auf dieser Etage sorgt dafür, dass Sie ungestört entspannen können.***

***Das geräumige Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon bietet Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Schaffen Sie sich einen Rückzugsort, der Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design ganz nach Ihrem Geschmack vereint. Ob Entspannung oder Styling – hier haben Sie genügend Platz, um neue Energie zu tanken und erfrischt in den Tag zu starten!***

***Zwei weitere helle Zimmer eignen sich perfekt als Kinderzimmer, und auch ein Gästezimmer mit einer gemütlichen Leseecke oder das längst gewünschte Bastelzimmer finden hier ihren Platz. Gestalten Sie Ihre persönliche Wohlfühlzone ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen.***

***Über das helle Treppenhaus gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo ein weiteres Highlight auf Sie wartet: Ein ausgebauter Spitzboden, der einen großzügigen, galerieähnlichen Rückzugsort bietet. Richten Sie sich hier ein Home-Office mit den vorhandenen Einbauschränken ein oder gönnen Sie Ihrem Teenager einen eigenen Partyraum. Ein angrenzendes Schlafzimmer, ein WC und ein Abstellraum runden diese Etage ab. Der Abstellraum könnte zudem zu einem Badezimmer***

***ausgebaut werden und mit einer Küchenzeile im Wohnbereich eine eigene Wohneinheit darstellen.***

***Eine charmante Einliegerwohnung im Erdgeschoss vervollständigt das Angebot. Ein Tageslichtbad mit Dusche sorgt für erfrischende Momente, und die angrenzende Küche bietet Platz für einen Essbereich. Ob Sie Ihren Teenager oder die Schwiegermutter für mehr Privatsphäre ausquartieren oder Ihr Einkommen durch Vermietung aufbessern möchten – beides ist hier möglich!***

***Genießen Sie die Vorteile einer Waschküche im hinteren Bereich dieser Etage, wo Sie die Wäsche auch mal Wäsche sein lassen können, wenn Gäste Sie überraschen. Auch größere Einkäufe finden hier Platz, dank des großzügigen Vorratsraums.***

***Last but not least, erwerben Sie mit dieser Immobilie die Lizenz zum Entspannen. Eine geräumige Sauna lädt zum gesunden Schwitzen ein, eine sich anschließende Dusche mit WC ermöglicht die heimeigene Kneippkur.***

***Erspart bleibt Ihnen die nervige Parkplatzsuche, da dieses Schmuckstück über zwei Doppelgaragen, einen Carport und mehrere Stellplätze im Außenbereich verfügt.***

***Funktional, komfortabel und mit dem gewissen Etwas wartet es auf seine neuen Besitzer!***

## *Sonstiges*

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de***
***Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn***

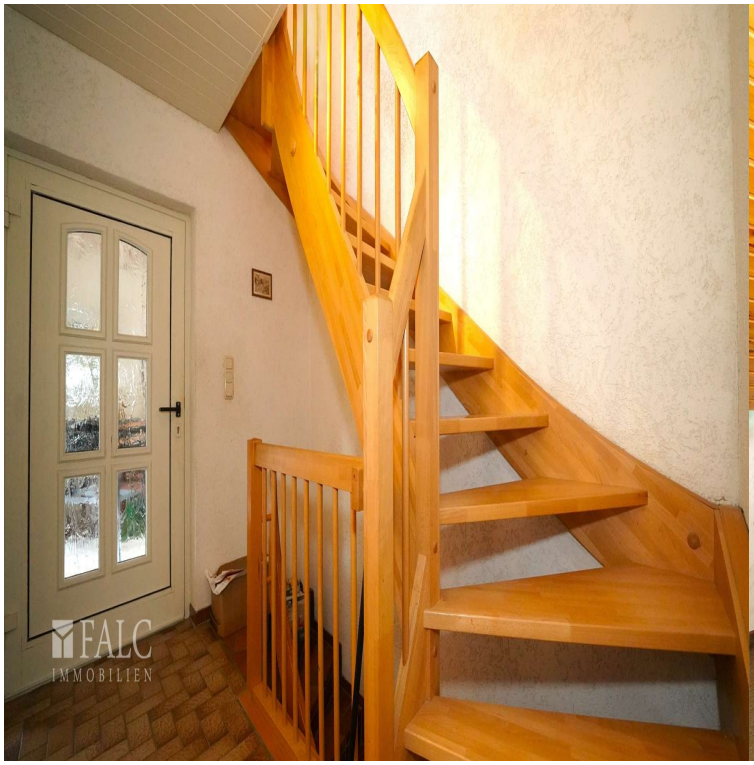
***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html oder kontaktieren Sie uns.***

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

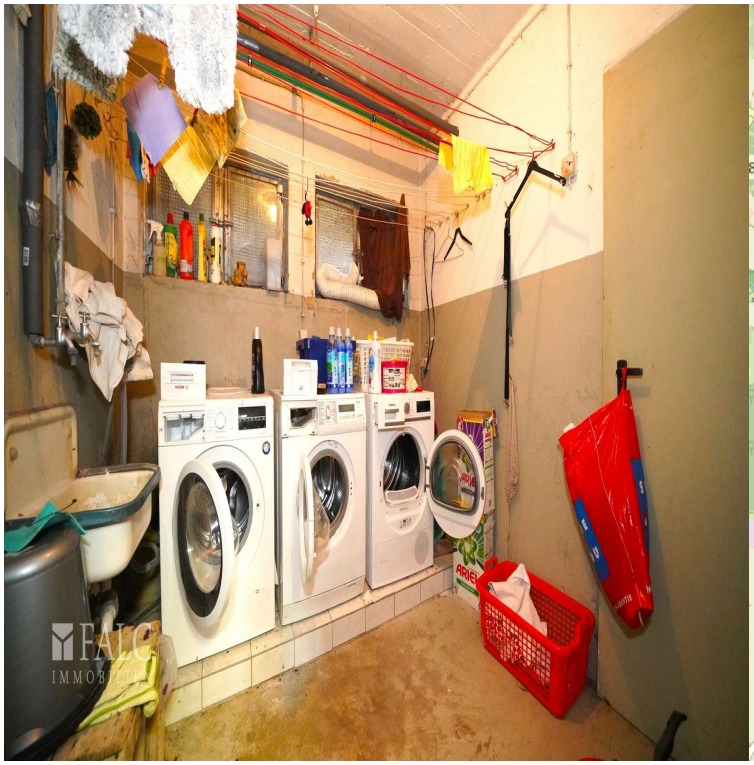
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

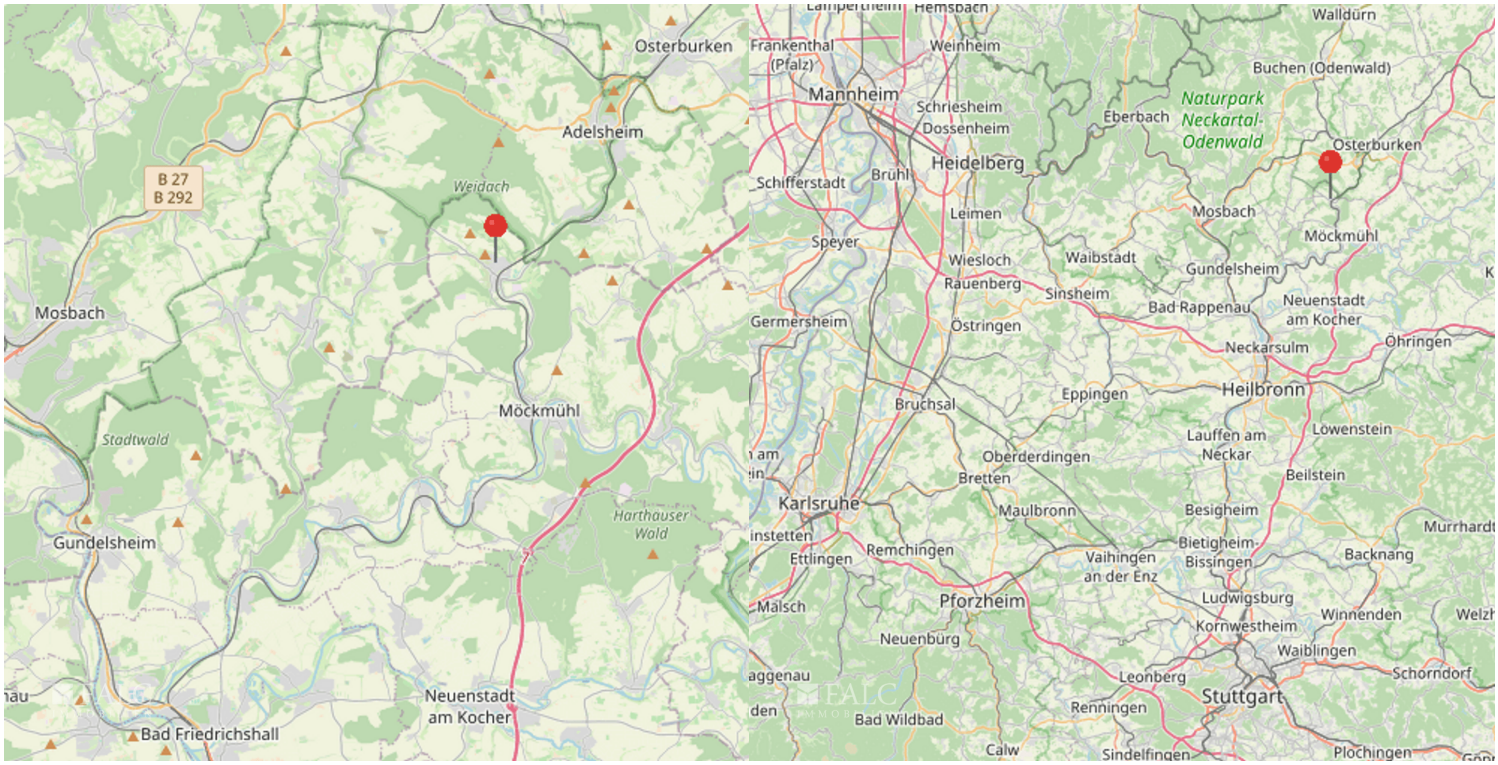
**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net



**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*




**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Souterrain

Hochparterre

FALC
IMMOBILIEN
N
13,11
6,01
6,26
3,26
1,01
1,39
11,61
5,01
Abstellraum
WC
Flur
Homeoffice
Kinderzimmer
6,01
6,26
Dachgeschoss
0 1 2 3 4 5